Договор № 105
управления многоквартирным домом

г. Новый Уренгой **"15" августа 2012 г.**

ТСЖ «Восток», осуществляющее свою деятельность на основании решения правления (Протокол № 1 от 27.04.2012 г.) и в соответствии с Уставом

в лице председателя Правления Яновского Сергея Сергеевича, действующего на основании Устава ТСЖ «Восток», именуемое в дальнейшем **«ТСЖ»**, с одной стороны, и

ООО «Управляющая компания Северный дом»,

в лице генерального директора Сулейманова Исмаила Сулейман оглы, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Управляющая компания»,** с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ

1.1. «ТСЖ» – объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

1.2. «Управляющая компания» – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, управляющие многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом

1.3. «Исполнители» - организации различных форм собственности, на которые Управляющей компанией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению собственникам услуг по тепло-, водоснабжению и т.д..

В отношениях с Исполнителями Управляющая компания действует от своего имени и за счет Собственника.

1.4. «Общее имущество многоквартирного дома» - принадлежащие собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

2.ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

ТСЖ _____ Управляющая компания _____

2.1. ТСЖ поручает, а Управляющая компания обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставлять коммунальные услуги собственникам (нанимателям) помещений, расположенных в многоквартирном доме по адресу: мкр. Восточный, дом 2 корпус 3 А.

2.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме включает:

2.2.1. Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, водоотведения систем дымоудаления, внутридомовых электрических сетей, в том числе сетей, питающих электроприемники квартир до входных зажимов квартирных электросчетчиков) в пределах установленных норм.

2.2.2. Ремонт электропроводки в подъезде дома, а также в местах общего пользования.

2.2.3. Техническое обслуживание дома, которое включает в себя: наладку инженерного оборудования, работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, технические осмотры отдельных элементов и помещений дома, планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей, подготовку дома и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации, санитарное содержание лестничных клеток и придомовых территорий.

2.3. При проведении технических осмотров и обходов (обследований):

а) устранение неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров);

б) устранение неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухосборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);

в) устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;

г) прочистка канализационного лежака;

д) проверка исправности канализационных выводов;

е) проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;

ж) частичный ремонт кровли;

з) проверка оболочки электрокабеля на механическое повреждение, замеры сопротивления изоляции проводки.

2.4. При подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

а) ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;

б) укомплектование тепловых вводов и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами;

в) восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;

г) ремонт кровли;

д) остекление и закрытие чердачных слуховых окон;

е) замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;

ж) установка пружин или доводчиков на входных дверях;

з) ремонт, утепление и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;

и) ремонт труб наружного водостока;

к) устранение причин подтапливания подвальных помещений.

2.5. Санитарное содержание придомовой территории.

2.6. Санитарное содержание лестничных клеток.

ТСЖ _____ Управляющая компания _____

2.7. Вывоз твердо-бытовых отходов (ТБО) и крупногабаритного мусора (КГМ).

2.8. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы.

2.9. Перечень работ и услуг, указанных в пункте 1.2. настоящего договора, может быть изменен по согласованию сторон.

2.10. Перечень коммунальных услуг, которые предоставляет Управляющая компания:

- теплоснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязуется:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего договора после его подписания сторонами;

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;

- обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

- принимать меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;

- в пределах своей компетенции представлять законные интересы ТСЖ, в том числе в отношениях с третьими лицами;

- контролировать своевременное внесение членами ТСЖ и другими собственниками помещений установленных обязательных платежей;

- вести реестр собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом;

- принимать от членов ТСЖ и других собственников помещений многоквартирного дома плату за жилищно-коммунальные услуги

3.1.2. Организовывать заключение с Исполнителями договоров о предоставлении ТСЖ жилищно-коммунальных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения собственников, а также для поддержания многоквартирного дома в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

3.1.3. Своевременно ставить в известность членов ТСЖ и других собственников помещений многоквартирного дома об изменении тарифов.

3.1.4. За 30 дней до истечения срока действия настоящего договора представлять отчет ТСЖ о выполнении условий настоящего договора, а также передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ или любому собственнику помещения в этом доме.

3.2. ТСЖ обязуется:

3.2.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.2.2. Возмещать расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома. Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

3.2.3. Соблюдать правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории.

ТСЖ_____ Управляющая компания_____

3.2.4. При обнаружении неисправностей (аварий) внутриквартирного оборудования, индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них Управляющей компании, а при наличии возможности - принимать все возможные меры по их устранению.

3.2.5. В целях учета коммунальных ресурсов, подаваемых собственникам, с 23 по 26 число текущего месяца передавать в Управляющую компанию показания индивидуальных приборов учета.

3.2.6. Обеспечить сохранность пломб на индивидуальных приборах учета коммунальных услуг, установленных в помещениях.

3.2.7. В заранее согласованное с Управляющей компанией время обеспечить допуск для снятия показаний индивидуальных приборов учета.

3.2.8. Информировать Управляющую компанию об изменении количества проживающих.

3.2.9. В случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности заранее согласовать с Управляющей компанией возможность их установки в Помещении.

4. ПРАВА СТОРОН

4.1. Управляющая компания имеет право:

4.1.1. В случае неполной оплаты членами ТСЖ и другими собственниками (нанимателями) помещений многоквартирного дома платы за ЖКУ выставить мотивированную претензию собственнику с предоставлением всех расчетов и предложением погасить задолженность. Под неполной оплатой коммунальных услуг понимается наличие у собственника (нанимателя) задолженности по оплате одной коммунальной услуге в размере, превышающем 3 месячных размеров платы за коммунальную услугу. В случае необоснованного отказа в удовлетворении претензии, в течение 10 календарных дней с момента получения претензии, взыскивать сумму задолженности в судебном порядке и произвести временное приостановление оказания услуг в порядке, установленном действующим законодательством.

4.1.2. Производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении, предварительно согласовав дату и время осмотра с собственником.

4.1.3. На основании решения Общего собрания собственников сдавать в аренду жилые, подвальные и чердачные помещения, мансарды многоквартирного дома.

Не менее 85% доходов от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома (домов), развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома (домов).

4.1.4. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома, представлять перед третьими лицами интересы ТСЖ в судебных и иных инстанциях.

4.1.5. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, соответствующего субъекта Российской Федерации и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирных домов и предоставлению коммунальных услуг.

4.2. ТСЖ имеет право:

4.2.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги, отвечающие параметрам качества и надежности.

4.2.2. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

ТСЖ _____ Управляющая компания _____

4.2.3. Контролировать выполнение Управляющей компанией ее обязательств по договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

5. ФИНАНСОВЫЕ УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Цена договора определяется как сумма платы за содержание и текущий ремонт помещения и затрат по возмещению коммунальных услуг.

5.1.1. Плата за содержание и ремонт помещения, включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

5.1.2. Плата за коммунальные услуги включает в себя:

- плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление.

5.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется в соответствии с тарифными ставками за оказание жилищно-коммунальных услуг согласно приложению № 1 к настоящему договору. В части коммерческих помещений размер платы за содержание и ремонт помещения определяется при заключении договора с собственником помещения исходя из цели использования помещения.

5.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации и согласно тарифов, установленных органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом.

Управляющая компания обязана информировать членов ТСЖ и других собственников помещений многоквартирного дома об изменении размера платы не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

5.4. Члены ТСЖ и другие собственники помещений многоквартирного дома вносят плату на расчетный счет или в кассу Управляющей компании не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

Члены ТСЖ и другие собственники помещений многоквартирного дома несвоевременно и/или не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить Управляющей компании пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ от не выполненных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.5. Плата за оказанные работы и услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за расчетным.

5.6. Неиспользование собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги.

5.7. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ.

6.1. Стороны настоящего договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.2. Настоящий договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

6.3. Если Правлением ТСЖ многоквартирного дома работа Управляющей компании признается неудовлетворительной, Управляющей компании выносится предупреждение и дается 1 месяц для улучшения работы.

7. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон.

7.2. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно в одностороннем порядке в соответствии со статьями 450-453 Гражданского кодекса Российской Федерации.

7.3. После расторжения настоящего договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются председателю Правления ТСЖ или любому собственнику.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами и действует по 01.08.2017 г. включительно, а в части расчетов - до полной оплаты.

8.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора по окончании срока его действия, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.

9. АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

ТСЖ:
Товарищество собственников жилья «Восток»
629303, РФ, ЯНАО, Тюменская область, г.Новый Уренгой,
Мкр. Восточный, дом 2 корпус 3 А, кв.16
ИНН/КПП 8904069674/890401001

Управляющая компания:
Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Северный дом»
629300, Российская Федерация, Ямало-Ненецкий автономный округ, г.Новый Уренгой, мкр. Оптимистов, д.4, корп.2,
ИНН/КПП 8904062693/890401001
р/с № 40702810867400000278
Западно-Сибирский Банк
ОАО «Сбербанк России» г. Тюмень
к/с 30101810800000000651
БИК 047102651
Тел. 8(3494)926-000, 926-021

_____ **С.С. Яновский**

_____ **И.С. Сулейманов**

Приложение № 1
к договору № 105 от "15" августа 2012 г.

Размер платы за содержание и текущий ремонт помещения, расположенного в многоквартирном доме по адресу: мкр.Восточный, дом 2 корпус 3 А

№ п.п.	Наименование видов жилищно-коммунальных услуг	Ед. изм.	Плата за единицу измерения в месяц, руб
			8,9-этажный многокв-й дом в кап. исп. с лифтом без мус/провода
1	Содержание общего имущества жилого дома	кв.м. общ.пл.	8,62
2	Ручная уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	кв.м. общ.пл.	3,45
3	Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	кв.м. общ.пл.	7,82
4	Проведение технических осмотров, технического обслуживания, мелкого ремонта, аварийного обслуживания	кв.м. общ.пл.	11,84
5	Содержание лифтов	кв.м. общ.пл.	8,95
6	Вывоз твердых бытовых отходов	кв.м. общ.пл.	2,35
	ИТОГО		**43,03**

ТСЖ

_____ С.С. Яновский

Управляющая компания

_____ И.С. Сулейманов